

Aan de Raad

Made, 25 juni 2024

Raadsvergadering 12 september 2024	Registratienummer: 2024015137 2024015137 Casnr: 24.00294
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: W. Hag Shamas	Bijlagen: 1. Het bestemmingsplan "Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe" met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bpzandstra at2-on01 Inclusief bijlagen 2. Nota van zienswijze	Ter inzage: Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/
--	--	---

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om het plangebied van de juiste bestemming te voorzien, Middels dit bestemmingsplan wordt de legalisatie van de groothandel in hout en bouwmaterialen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het plan heeft met ingang met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na Vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

Principebesluit:

Op 21 december 2021 is besloten, in principe planologische medewerking te willen verlenen aan een herziening van het geldende ruimtelijk kader om het bouwplan in het exploitatiegebied mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft hiervoor een plan laten opstellen dat voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld.

Vooroverleg

Er is mondeling contact geweest met de provincie over de wijze hoe de gemeente dit proces insteekt. Daar is begrip voor gelet op de tijdsdruk in het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Omgevingsdialoog

Op 15 november 2023 is aan de omwonenden van de planlocatie Zandstraat 2 de kans geboden om te reageren op het plan. Iedereen heeft aangegeven positief tegenover de planontwikkeling te staan. Het plan is goed ontvangen door de omgeving en kan rekenen op draagvlak.

Op 19 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe, de anterieure overeenkomst en de terinzagelegging van dit ontwerpplan (zie collegenota met nummer: 2023280745). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december tot 15 februari. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in een notitie van zienswijzen (zie bijlage).

Bestemmingsplan:

Bestaande Situatie:

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m² waarop een groothandel in hout en bouwmaterialen gevestigd is met een daarbij behorende bedrijfswoning. De loods heeft een oppervlakte van circa 1.100 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 200 m² en goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Het gebied ten oosten van de loods wordt gebruikt voor het opslaan van goederen in de buitenruimte. Dit deel heeft een oppervlakte van circa 1.600 m².

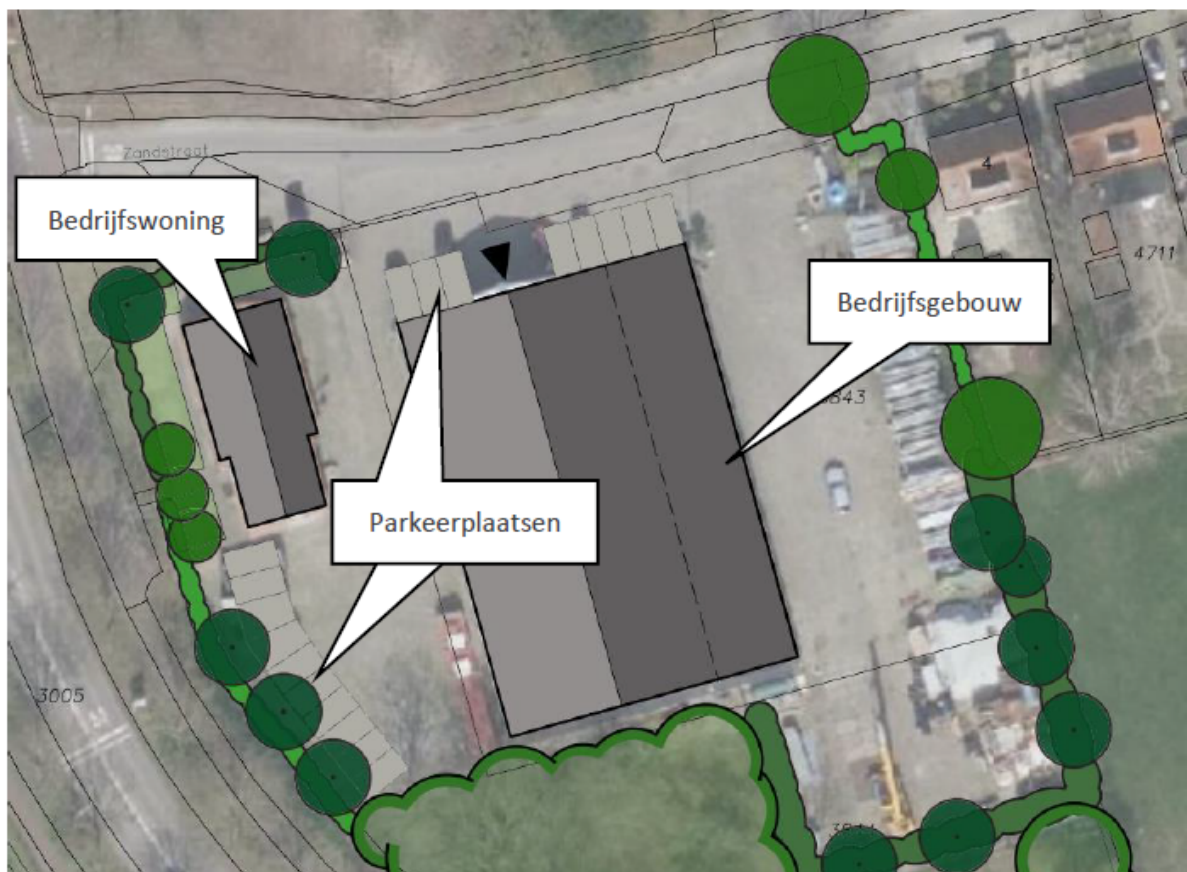


Afbeelding 1: Huidige Situatie

Beoogde Situatie:

De huidige bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bouwbedrijf' wordt gewijzigd in 'Bedrijf' met aanduiding 'Groothandel in hout en bouwmaterialen'. De bestemming van de huidige woning wordt gewijzigd van 'Wonen' naar bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf'. De bouw mogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning blijven ongewijzigd. Er vinden als gevolg van dit bestemmingsplan geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Aan de oostzijde worden de gronden direct naast de loods met de huidige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in 'Bedrijf' zonder bouw mogelijkheden. Deze gronden naast de loods worden in de bestaande situatie gebruikt als voor vervoersbewegingen en laden en lossen. Dit deel aan de oostzijde van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast. Vanuit het akoestisch onderzoek industrielawaai is bepaald dat alle zaagwerkzaamheden in de toekomstige situatie in het afgesloten bedrijfspand plaatsvinden.

In de toekomstige situatie gaat het laden en lossen op de achterzijde van het terrein plaatsvinden, daarvoor wordt een rijrichting langs de loods af gecreëerd. Het parkeren vindt in de toekomstige situatie plaats tussen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, zowel bedrijfswagens als klanten kunnen hier parkeren. De ontsluiting van het plangebied gaat in zijn volledigheid via de Zandstraat en Wagenbergsestraat naar de N285.



Afbeelding 2: beoogde Situatie

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het vaststellen van het gewijzigd bestemmingsplan “Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe” met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2- on01

Hierdoor wordt de mogelijkheid om het plangebied van de juiste bestemming te voorzien, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels dit bestemmingsplan wordt de legalisatie van de groothandel in hout en bouwmaterialen juridisch- planologisch mogelijk gemaakt.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente , regio , provincie en Rijk. Hieronder wordt ingegaan op de meeste relevante gemeentelijke beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Omgevingsvisie:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het legaliseren van een bestaande groothandel in hout en bouwmaterialen. Vanuit de visie is de locatie gelegen in een gebied dat steeds meer is getransformeerd van agrarisch naar een meer gemengd gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed bij aan. Voorwaarde daarbij is wel dat een bijdrage dient te worden geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Zoals nader is omschreven in de paragraaf ‘Structuurvisie landschappelijke kwaliteit buitengebied’ wordt met de voorgenomen ontwikkeling een voldoende grote bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in de visie.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Drimmelen van de gemeente Drimmelen.

Economische Nota Drimmelen:

In deze nota is een van de kernwaarden lokale bedrijvigheid. De ambitie van de gemeente is voldoende ruimte creëren voor de lokale ondernemers en bijdragen aan een levendige, toekomstbestendige en inclusieve gemeente. Om dit te bereiken is het behouden en versterken van ondernemerschap belangrijk en wordt leegstand zoveel mogelijk verminderd en voorkomen. Vervelde Handelsonderneming is sinds lange tijd gevestigd op de locatie van het plangebied en maakt onderdeel uit van de lokale bedrijvigheid in de gemeente. Het behouden van Vervelde Handelsonderneming op de Zandstraat is in lijn met de Economische Nota Drimmelen.

Duurzaamheidsparagraaf?

Nee

Toelichting: Er vinden als gevolg van dit bestemmingsplan geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Het gaat om legalisatie.

WAT GAAN WE DOEN?

Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen wordt dit besluit gepubliceerd. Eenieder kan beroep indienen tegen dit besluit. Als geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van uw besluit onherroepelijk.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bij de totstandkoming van dit project is intern afstemming gezocht bij alle benodigde specialisten. Daarnaast is er overeenstemming gezocht met onze reguliere vooroverlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De plankosten worden verhaald op grond van de legesverordening.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan. Alternatieven zijn daarom niet aan de orde.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Uw besluit gepubliceerd zal worden in het officiële elektronische publicatieblad. Dit wordt uitgevoerd met behulp van de voorziening DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) T.b.v. borging van goede communicatie wordt het besluit daarnaast gepubliceerd in 't Carillon. In dit specifieke geval zal de omgeving op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgelegd bestemmingplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;10 juni 2024

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

Het Bestemmingsplan 'Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe, met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2- on01, gewijzigd vast te stellen. Na Vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

Made, 12 september 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening